

**AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA**

**RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **246/2021 R.E.** promossa da

████████████████████  
contro  
████████████████████

Giudice dell'esecuzione: Dott. Attilio Burti

Notaio delegato: Dott. Lorenzo Salvatore - Delega n. 81/2022

Il sottoscritto Notaio,

**PREMESSO**

- che con atto trascritto 17/08/2021 ai nn. 28429/27712, è stata pignorata l'intera piena proprietà di una casa terra/cielo con pertinenziale autorimessa, corte esclusiva e terreno di insistenza e pertinenza; il tutto così censito al Catasto del Comune di Minerbe:

C.F. Fg. 27 mn. **23 sub 1** (fabbricato terra/cielo ad uso **abitazione** disposto **sui piani terra e primo**)

C.F. Fg. 27 mn. 23 sub 2 (rustico su due livelli, in corpo di fabbrica staccato)

C.F. Fg. 27 mn. 23 sub 3 (corte - b.c.n.c. ai subb. 1-2)

C.T. Fg. 27 m.n. 23 E.U di are 08.51

- che il perito nominato, ing. Valerio Antonio Rosania, nel descrivere l'**abitazione (sub. 1)** dopo aver dichiarato che la relativa planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e che i piani terra e primo sono datati di accessi autonomi (pagg. 8-9), **ha formato 2 lotti distinti con i 2 piani dello stesso subalterno catastale (sub. 1)**, assegnando piano terra del sub 1, corte comune (sub 3) e rustico (sub 2) al lotto 1 e prospettando la costituzione di una servitù di passo a favore del lotto 2 costituito dal solo piano primo del sub 1;

- che, ai sensi della vigente normativa sulla conformità catastale, **non è possibile vendere due piani dello stesso subalterno catastale in due diversi atti di trasferimento;**

- che se il perito avesse ritenuto opportuno, per massimizzare le possibilità di vendita dei beni, frazionare l'unica abitazione (sub 1) in due distinte, avrebbe dovuto quanto meno, proporre apposita istanza al G.E., prospettando i costi del frazionamento del sub 1, ossia: il costo della **pratica catastale**, il costo delle **autorizzazioni edilizie** da richiedere in Comune, i costi per eventuali **adeguamenti degli impianti**, ecc...;

- che, in ogni caso, la formazione dei due lotti effettuata dal perito è contraria alla prescrizione



di non creare lotti interclusi, in quanto la corte comune (sub 3) accesso all'intero edificio sub 1, è stata assegnata per intero al lotto 1, come si evince:

a) sia dalla descrizione dei due lotti (pag. 12 della perizia):

**"lotto 1 - costituito da corte, piano terra del sub. 1 e sub. 2**

**lotto 2 - piano primo del sub. 1 con accesso sia pedonale che carraio dalla corte in cui è riservabile posto auto (necessaria costituzione dei diritti)**

*Si tratta di considerare il caso di frazionare il diritto di proprietà fra coloro che abbiano formulato un'offerta congiunta";*

b ) sia dalla stima dei lotti stessi (pag. 15 della perizia ), ove il valore della corte "con diritto di passaggio da costituirsi" è compreso nella valutazione del solo lotto 1;

- che, salvo diversa considerazione da parte del G.E., sembra più opportuno allo scrivente vendere i beni pignorati in un unico lotto, così come acquistati dall'esecutata con compravendita del 24.06.1998, lasciando all'aggiudicatario l'opportunità e gli oneri di ricavare due appartamenti separati all'interno della palazzina;

- che il **lotto unico** sarebbe così costituito: Fabbricato ad uso abitazione su due livelli fuori terra, con pertinenziale autorimessa in corpo di fabbrica separato e corte esclusiva. Il tutto così censito al Catasto del Comune di Minerbe:

C.F. Fg. 27 mn. **23 sub 1** (abitazione sui piani terra e primo)

C.F. Fg. 27 mn. **23 sub 2** (garage/rustico)

C.F. Fg. 27 mn. **23 sub 3** (corte - b.c.n.c. ai subb. 1-2)

C.T. Fg. 27 m.n. **23 E.U di are 08.51.**

Tutto ciò premesso,

### **CHIEDE**

che il Giudice dell'Esecuzione voglia alternativamente:

1) autorizzare il Notaio delegato a vendere gli immobili pignorati in un **unico lotto**, al **prezzo base di euro 230.000,00** (somma dei prezzi base dei lotti 1 e 2);

2) disporre un'integrazione di perizia per valutare i vantaggi e i costi della formazione di due lotti non interclusi.

Verona, 26 agosto 2022

Con osservanza

Il notaio delegato

Lorenzo Salvatore

